

Audience publique du lundi, dix-sept novembre deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société en commandite par actions SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par son organe dûment habilité,

partie demanderesse,

représentée par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Paul JASSENK, avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 26 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 29 septembre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

La représentante de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses ne comparurent pas à l'audience.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré, dont il ordonna la rupture en date du 15 octobre 2025 et l'affaire fut refixée à l'audience publique du lundi, 27 octobre 2025 pour continuation des débats.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 10 novembre 2025.

La représentante de la partie demanderesse réexposa l'affaire.

Le représentant des parties défenderesses fut entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 26 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, la société SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que le contrat de bail entre parties a été résilié en date du 18 novembre 2024, subsidiairement voir déclarer le bail résilié, et, en tout état de cause, pour voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses des lieux loués sis à ADRESSE2.) dans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir et avec autorisation de l'expulsion forcée. La requérante s'est encore réservé le droit de réclamer le paiement de loyers ou d'indemnités d'occupation ainsi que le droit de réclamer réparation des dommages locatifs éventuellement causés par les locataires. Elle réclame encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros, une indemnisation pour frais d'avocat de 2.000.- euros sur base des articles 1382 et suivants du Code civil ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante fait valoir qu'elle aurait résilié le bail entre parties pour cause de démolition de l'immeuble loué. Cette première résiliation aurait dû prendre effet au 30 septembre 2024 mais n'aurait pas été suivie d'effet. Par ailleurs, celle-ci aurait été prématurée au regard du contrat. Le 18 novembre 2024, une deuxième résiliation aurait été adressée aux locataires prenant effet au 31 mars 2025. Outre le fait de ne pas avoir quitté les lieux, les locataires n'auraient pas entretenu les lieux et provoqué un incendie et des bouchons dans les canalisations. Principalement, la résiliation au 31 mars 2025 serait valable et les locataires l'auraient acceptée. Subsidiairement, le bail

serait à résilier sur base de l'article 1728 alinéa 2 du Code civil pour violations graves et répétées par les locataires des obligations découlant du contrat de bail.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment que la renonciation à l'article 12 de la loi relative au bail à usage d'habitation, stipulée dans le contrat de bail, ne serait pas valable alors qu'elle serait contraire à l'ordre public. Ils contestent encore formellement toute obligation de ramonage de la cheminée ainsi que toute faute relative au bouchage des canalisations. La résiliation ne pourrait donc pas être prononcée sur cette base. Ils se sont rapportés à prudence de justice quant au bien-fondé de la demande de résiliation basée sur le motif de la démolition de l'objet du bail. Ils ont encore requis un délai de déguerpissement élargi et ont fait valoir une perte de jouissance causée par l'absence de chauffage. De ce chef, ils requièrent une réduction du loyer mensuel de 300.- euros. Ils ont finalement conclu au rejet des demandes accessoires.

La SOCIETE1.) conclut au rejet de la pièce versée en cause alors que celle-ci n'aurait pas été communiquée par voie de courriel. La demande en octroi d'un délai de déguerpissement allongé serait à déclarer irrecevable pour ne pas être quantifiée. Subsidiairement, elle serait à rejeter alors que les recherches des défendeurs auraient commencé avec un retard considérable. La demande reconventionnelle serait à rejeter alors qu'aucun élément probatoire ne serait fourni. Outre le fait que de tels troubles n'existeraient pas, les locataires n'auraient à aucun moment adressé une mise en demeure à la bailleuse. La requérante souligne encore que l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 ne serait pas d'ordre public et que les défendeurs opposeraient une résistance injustifiée, raison pour laquelle elle pourrait prétendre à l'indemnisation de ses frais d'avocat.

Par contrat de bail en date du 30 mars 2022, prenant effet au 1^{er} avril 2022, reconductible d'année en année, la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison avec jardin sise à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer mensuel de 1.300.- euros. Ledit contrat stipule encore que les locataires ont été informés qu'un projet résidentiel est en cours de développement et qu'ils renoncent à invoquer à leur profit la protection légale mise en place par l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il n'est pas autrement contesté que le courrier de résiliation du bail du 29 juin 2024 pour cause de « réalisation de travaux dans l'immeuble » occupé n'a pas connu de suite et que, par courrier de son mandataire du 18 novembre 2024, la SOCIETE1.) a adressé une nouvelle résiliation du bail avec effet au 31 mars 2025 au motif que l'immeuble sis à ADRESSE2.) serait démoli.

La stipulation contenue à l'article 3 du contrat de bail du 30 mars 2022 relative à la renonciation au bénéfice de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 est frappée de nullité comme étant contraire aux dispositions d'ordre public édictées par la prédite loi, lesquelles s'imposent impérativement aux parties. Celles-ci ne peuvent y déroger à l'avance, sous peine de nullité.

L'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation définit les causes de non-prorogation du contrat de bail.

La cause principale de la résiliation dont se prévaut la partie requérante n'est pas tirée de l'article 12 (2) **b** relatif à la méconnaissance de ses obligations par le preneur mais de l'article 12 (2) **c** relatif à l'existence de motifs graves et légitimes.

L'article 12 (2) c dispose que le bail est prorogé à moins qu'« *il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime* ».

Le projet de réaliser des travaux d'envergure, voire des travaux de démolition, constitue bel et bien un motif grave et légitime justifiant la résiliation du contrat de bail.

Il est constant en cause qu'il est projeté de démolir l'immeuble litigieux.

Il s'ensuit que la partie demanderesse a établi à suffisance son projet de démolition rendant impossible le maintien dans les lieux des occupants actuels, partant l'existence d'un motif grave et légitime justifiant la résiliation du contrat de bail entre parties au sens de l'article 12 (2) c de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En conséquence, il y a lieu de constater que le contrat de bail entre parties a été valablement résilié avec effet au 31 mars 2025.

Il y a encore lieu d'ordonner le déguerpissement des parties défenderesses et de tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement. A cet égard, il y a lieu de préciser que le délai de déguerpissement sollicité par l'occupant condamné à déguerpir n'a pas à être quantifié par lui.

Le tribunal considère qu'en l'espèce, au vu des éléments de la cause, il n'y a pas lieu de « réserver à la partie requérante le droit de réclamer des dommages et intérêts en cas de dégradations éventuelles occasionnées à l'appartement pris en location ».

S'agissant de la demande reconventionnelle tendant à la réduction du loyer, le tribunal constate que les affirmations concernant des problèmes de chauffage ainsi que des pannes d'électricité sont restées en état de pures allégations. L'absence d'éléments probatoires ne saurait être comblée par des courriers de réclamation éventuels. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont dès lors à débouter de leur demande.

La SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal considère qu'il serait effectivement inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Il convient de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à concurrence de la somme de 750.- euros et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer le prédit montant.

Ne justifiant pas d'une faute ou imprudence dans le chef des parties défenderesses, il y a lieu de débouter la SOCIETE1.) de sa demande en indemnisation sur base des articles 1382 et suivants du Code civil.

La requérante sollicite finalement l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours,

reçoit la demande en la forme ;

constate que le bail entre parties a été valablement résilié avec effet au 31 mars 2025 ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués, à savoir une maison avec jardin sise à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans **un délai de deux mois** à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande reconventionnelle en réduction du loyer de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), partant en **déboute** ;

dit fondée la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à concurrence de la somme de 750.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) S.C.A. le montant de 750.- euros ;

dit non fondée la demande en paiement des frais d'avocats de la SOCIETE1.), partant en **déboute** ;

rejette la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.